



Euro Sino Invest
- Das Investment unserer Kunden schützen -

Kurzinformation

ESI China 2

- Chancen im Reich der Mitte



ESI China 2 in Stichworten

Fondsgesellschaft	ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG
Investitionsfeld	Immobilienprojektentwicklung und Verkauf während der Bauphase
Zielvolumen	EUR 30 Mio. (plangemäß). EUR 50 Mio. (maximal)
Prognostizierte Laufzeit	3 Jahre
Mindestbeteiligung und Agio	20.000 Euro zzgl. 5% Agio
Einkunftsart	Gewerbliche Einkünfte
Prognostizierter Gesamtrückfluss	142% bezogen auf das Kommanditkapital inklusive Agio
Prognostizierte Eigenkapitalrendite	14% p.a. bezogen auf das Kommanditkapital inklusive Agio ab Ende der Zeichnungsfrist bis zur Liquidation der Fondsgesellschaft oder Gewinnausschüttung in Höhe der Einlage nebst Agio
Art der Beteiligung	Beteiligung als Direktkommanditist oder als Treugeber

Wesentliche Kriterien zur Anlageentscheidung

Der chinesische Markt

- Über 10% durchschnittliches Wachstum seit 20 Jahren
- Industrialisierungsprozess mit einer anstehenden Urbanisierung von 300 Mio. Menschen sowie einer neu entstehenden kauffreudigen Mittelschicht
- Sehr hohe, stetige Wohnungsnachfrage
- Faire Rahmenbedingungen für Projektentwickler

Die Euro Sino Invest

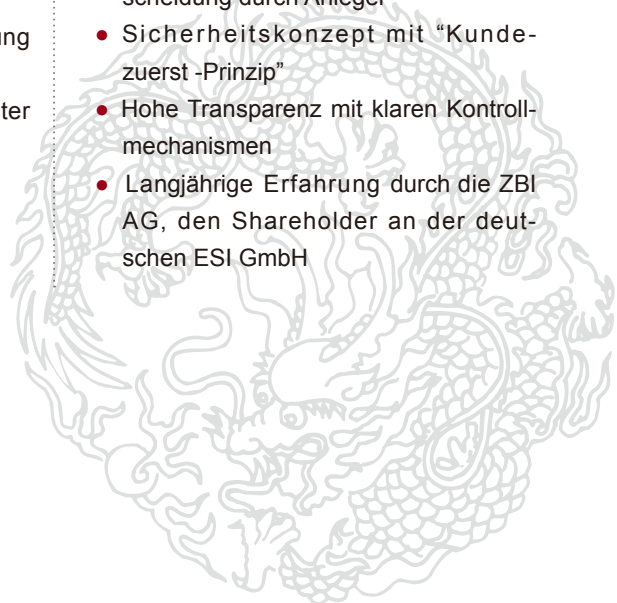
- Shareholder Thomas von Tucher und Familie mit langjähriger Erfahrung im Immobiliengeschäft
- Besondere Möglichkeit mit der Euro Sino Invest (ESI) Seite an Seite mit institutionellen Investoren nach China zu gehen
- Kompetentes ESI-Investment-Management-Team vor Ort in China
- Aktives Vermögensmanagement mit Value Creation durch eigenes Projektentwicklungsteam

Die Investmentstrategie

- Investition in einen Wachstumsmarkt
- Standortwahl durch das erfahrene ESI-Team
- Klare Investitionskriterien zur Entwicklung von chinesischen Wohnbauprojekten
- Methodisches Vorgehen und transparenter Investitionsprozess

Der Fonds

- Das Investment des Kunden im Fokus
- Investorenbestimmter Fonds, da Entscheidung durch Anleger
- Sicherheitskonzept mit "Kundenzuerst-Prinzip"
- Hohe Transparenz mit klaren Kontrollmechanismen
- Langjährige Erfahrung durch die ZBI AG, den Shareholder an der deutschen ESI GmbH





A. Fakten Wachstumsmarkt China

- Mit 1,3 Milliarden Menschen das bevölkerungsreichste Land der Erde
- Die zweitgrößte Wirtschaftsnation der Welt hält mit ca. 2 Billionen U.S.\$ die größten Devisenreserven und ist zudem die größte Binnenwirtschaft.
- Durchschnittliches Wachstum des BIP im letzten Vierteljahrhundert von ca. 10% p.a.
- Hochinteressanter Immobilienmarkt mit starken Wachstumsraten in vielen Regionen und finanziell zuverlässigen Käufern
- Hohe Rohstoff- und Energiereserven im In- und Ausland gesichert



B. Folgen der Industrialisierung

Im Zuge der Industrialisierung ziehen die Menschen im Urbanisierungsprozess in die Städte und es entsteht eine kaufkräftige Mittelschicht:

Urbanisierung

- Bis 2025 werden 300 Mio. Menschen in die Städte ziehen, was mehr als die Gesamtbevölkerung der USA ausmacht
- Die Nachfrage nach Wohnungen ist sehr hoch
- Es gibt bereits 122 Städte mit mehr als 1 Mio. Einwohnern

Entstehende Mittelschicht

- In den letzten 30 Jahren ist ein Anstieg des Pro-Kopf-Einkommens um durchschnittlich 8% p.a. zu verzeichnen.
- Bereits heute gehören etwa 250 Millionen Einwohner Chinas der Mittelschicht an. Bis zum Jahre 2025 wird sich diese Zahl voraussichtlich um 100% erhöhen, was einem Anteil von 40% an der Gesamtbevölkerung entspricht – ca. eine halbe Milliarde Menschen.

C. Der Immobilienmarkt und die Nachfrage

- Durch die stark ansteigende Urbanisierung ist der Bedarf an Wohnungen in China sehr groß und es muss in den nächsten 15 Jahren moderner Wohnraum für über 300 Mio. Menschen geschaffen werden.
- Die neu entstehende Mittelschicht legt den Fokus darauf, in ein Auto sowie in eine Wohnung zu investieren.
- Darüber hinaus sind Chinesen kulturell und historisch geprägte Immobilieneigentümer.
- Die chinesische Regierung fördert massiv den Erwerb von Immobilieneigentum: Wer mindestens 30% Eigenkapital nachweist, kann auf die restlichen 70% ein zinsgünstiges Darlehen für die erste Wohnung erhalten.





A. Thomas von Tucher und Chinas Ingenieurmarkt

- Der Gesellschafter Thomas von Tucher ist seit über 40 Jahren im Immobilienmarkt aktiv und war knapp 20 Jahre Vorstand der Deutsche Hypothekenbank. Er ist derzeit Verwaltungsratsvorsitzender der über 500 Jahre alten Tucher'schen Stiftung.
- Neben dem reinen Immobiliengeschäft ist die Familie von Thomas von Tucher auch alleiniger Gesellschafter des Ingenieurbüros M&P, das mit circa 250 Ingenieuren im deutschen Markt aktiv ist – weitere Informationen erhalten Sie unter: www.mup-group.com
- Seit 2005 ist die Familie um Thomas von Tucher mit M&P auch in China aktiv, wobei das Unternehmen vom Stiefsohn von Herrn von Tucher, Bauingenieur Florian Schmied, aufgebaut wurde – weitere Informationen erhalten Sie unter: www.mup-china.com

B. Die Euro Sino Invest Gruppe

- Im Jahre 2007 wurde die Euro Sino Invest AG gegründet, die den chinesischen Immobilienmarkt systematisch nach Investitionsmöglichkeiten für institutionelle Anleger untersucht hat.
- Institutionelle Investoren und befreundete Family-Offices entschieden sich gemeinsam mit der Euro Sino Invest Gruppe dazu, in China zu investieren.
- Im Jahre 2009 wurde gemeinsam mit der ZBI AG die Tochtergesellschaft Euro Sino Invest GmbH gegründet, die es Anlegern ermöglicht, Seite an Seite mit institutionellen Partnern zu investieren.
- Im selben Jahr wurde der erste Fonds „ESI China 1“ aufgelegt, der im August 2010 geschlossen wurde und in ein Immobilienentwicklungsprojekt in einer chinesischen Stadt zweiten Ranges investieren soll.



Auf Grund ihrer Erfahrungen als institutioneller Anleger legt die Familie um Thomas von Tucher hohen Wert auf eine besonders weitgehende Projekttiefe. Dies bedeutet, dass ein Investment-Management-Team sowie ein Projektentwicklungsteam in China vor Ort in den letzten drei Jahren aufgebaut wurden.

C. ESI Investment Management Team

- Büros der Teams befinden sich in Peking und Hong Kong mit den Abteilungen Recherche, Finanzen und Akquisition.
- Ziel ist es, exzellente Investitionsmöglichkeiten zu lokalisieren und einer Due Diligence zu unterziehen.
- Investitionsvorbereitung sowie Betreuung des Projekts von Anfang bis zum erfolgreichen Abschluss mit Übernahme der Kontrolle der Mittelverwendung.
- Klassisches Investment-Management mit konservativem Risikomanagement.

D. ESI Projektentwicklungs-Team

- Ziel des Teams ist die „Value Creation“ bzw. das aktive Management der einzelnen Beteiligungen, um die Renditeerwartungen der Investoren zu erfüllen oder zu übertreffen.
- Das Team steuert pro-aktiv jedes einzelne Projekt sowohl aus dem Office in Peking als auch vor Ort, um die erfolgreiche Umsetzung des Projektes sicherzustellen.
- Eine Win-Win-Situation wird durch eine etwaige Zusammenarbeit des Teams mit den lokalen Partnern ermöglicht. Auf diese Weise kann auch eine langfristige Partnerschaft entstehen.
- Der Sitz des Teams mit den fünf Abteilungen Design, Materialieneinkauf, Projektmanagement, Marketing und Vertrieb befindet sich in Peking.

Die Aufgaben des Teams sind in nachfolgender Grafik dargestellt. Besonders hervorzuheben ist hierbei die enorm hohe Attraktivität, die die Euro Sino Invest gegenüber potentiellen Joint Venture Partnern im Markt hat:



A. Investmentstrategie: In Wachstumsmärkte investieren

- Um das Investitionsziel Wachstumsmärkte sicher zu erreichen, hat das ESI-Team entschieden, in Städte des zweiten und dritten Ranges zu investieren, die noch voll im Wachstumstrend des Emerging Marktes liegen.
- Die Investmentstrategie der ESI weicht damit auch bewusst Boomstädten wie Peking und Shanghai aus, weil dort partiell schon ein internationales Preisniveau erreicht ist.



B. Kriterien zur Standortauswahl

- Zweit- und drittrangige Städte mit solidem starkem Wachstum, großer Bevölkerung und einer guten demografischen Entwicklung.
- Regionen und Städte, die durch die Fördermaßnahmen der Zentralregierung profitieren.
- Städte, die relativ günstige Wohnungspreise haben, die deutlich unter denen von Shanghai, Peking und Shenzhen liegen und somit noch über hohe Preissteigerungschancen verfügen - „upside-potential“.
- Die Städte sollten alle eine stark ansteigende Urbanisation mit hohen Zuwanderungsquoten sowie eine wachsende Mittelschicht aufweisen.
- Der Mikrostandort soll über gute Verkehrsanbindungen, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen verfügen.

C. Investmentkriterien

Über die Standortkriterien hinaus gibt es eine Reihe weiterer Anlagekriterien, die durch das Projekt zu erfüllen sind, damit es für eine Anlage in Frage kommt:

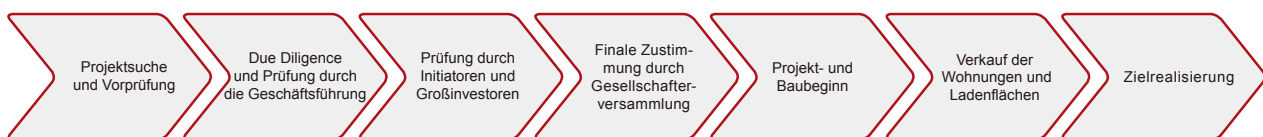
- Das Projekt befindet sich in einer nach der ESI-Definition bestimmten Stadt des zweiten oder dritten Ranges in China und besteht zum überwiegenden Teil in der Entwicklung von Wohneinheiten.
- Das Projekt eignet sich in der Vermarktung für die lokale Mittelschicht und wird durch die lokale Regierung begrüßt.
- Das Projekt lässt für die Gesellschafter einen Ertrag erwarten, der im Rahmen der prospektierten Ergebnisse auf Ebene der Fondsgesellschaft mit ca. 14 % p.a. prognostiziert ist.
- Die vorrausichtliche Projektlaufzeit liegt zwischen 2,5 und 3,5 Jahren.

D. Investitionsprozess

Investitionsmethode:

- Erwerb von Landnutzungsrechten und Entwicklung von Grundstücken zu einem fairen Preis gegebenenfalls durch eine Partnerschaft mit starken lokalen Entwicklern oder einer lokalen Regierungsgesellschaft.
- Erfahrene Entwickler, die lokales Know-How und Netzwerke haben, werden bei Bedarf akquiriert, um an profitablen Projekten teilzuhaben.

Investitionsprozess:



Gewinnrealisierung des Fonds (Exit Strategie):

Ziel der ESI ist die Balance zwischen einer optimalen Projektrealisierungsgeschwindigkeit zwischen 2,5 und 3,5 Jahren und einer maximalen Rendite:

- Verkauf der Wohneinheiten an chinesische Endkunden und Verkauf der Gewerbeflächen der Wohnanlage an lokale Ladenbetreiber.
- Auszahlung der Dividenden sowie Rückzahlung der Einlage inklusive Agio am Ende der Laufzeit an die Anleger.



Die Philosophie der Euro Sino Invest Gruppe „Protecting our clients‘ investment“ wird durch das deutsche Motto „Das Investment unserer Kunden schützen“ wiedergegeben.

A. Fondskonzept: „Das Investment unserer Kunden schützen“

- Investition in den „Emerging Market“ China, die konsequent durch das ESI-Team vor Ort vorbereitet wurde.
- Exklusiver Zugang in den Wachstumsmarkt „Wohnbau-China“, der ansonsten nur institutionellen Investoren offen steht.
- Professionelles aktives Investitionsmanagement durch das eigene Investment-Management- sowie Projektentwicklungsteam der ESI in China.
- Absolute Transparenz, da es keine Dachfondsstruktur gibt und die ESI-Gruppe alle Kosten offenlegt.
- Investorenbestimmter Fonds, da die Anleger über das Investitionsprojekt innerhalb der Gesellschafterversammlung entscheiden können.

B. Fonds-Eckdaten

Ziel des Fonds ist es, Immobilienprojekte in China zu entwickeln und einen Gewinn durch den Verkauf während der Bauphase zu erzielen. Im Folgenden sind die beabsichtigten Fonds-Eckdaten wiedergegeben:

- Gesamtrückfluss von 142%
- Kurze Laufzeit von 2,5 bis 3,5 Jahren
- Hohe Zielrendite von 14% p.a. im Mid-Case-Fall
- Mindestbeteiligung ab 20.000 Euro zzgl. 5% Agio

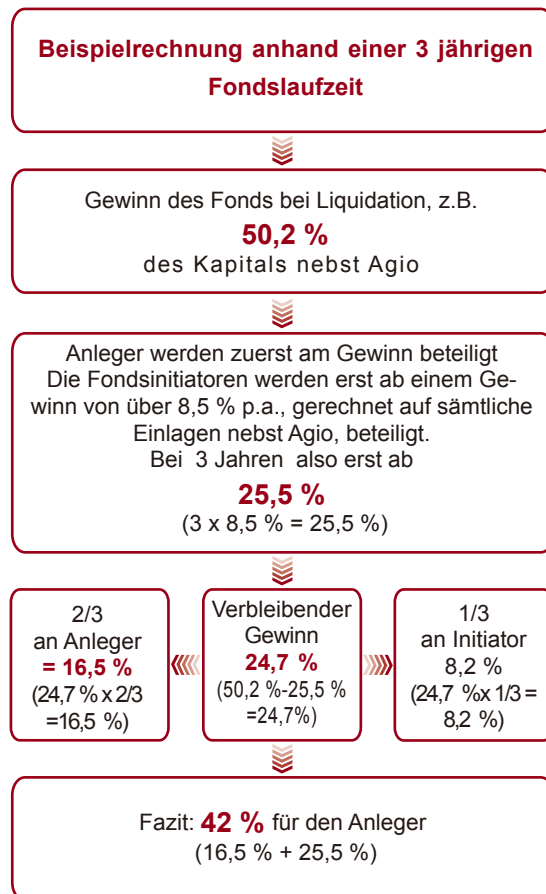


C. Sicherheitskonzept: Das "Kunde-zuerst-Prinzip"

- Das Agio wird an die Anleger zurückgezahlt.
- Die Anleger erhalten eine Zielrendite von 42 % bei einer Laufzeit von beabsichtigten drei Jahren.
- Um das „Kunde-zuerst-Prinzip“ umzusetzen, setzt die Gewinnbeteiligung der Initiatoren des Fonds erst ein, wenn die Anleger eine Rendite von 8,5% p.a. (25,5% bei 3 Jahren) erhalten haben.
- Eine Interessengleichrichtung von Anlegern und den Initiatoren wird erreicht, da die Initiatoren eine Gewinnbeteiligung haben.
- Falls ein Joint Venture mit einem chinesischen Partner angestrebt wird, beteiligt dieser sich mit eigenem Kapital bzw. mit einem Grundstück an dem Projekt.

D. Hohe Transparenz mit klaren Kontrollmechanismen:

- Kontrolle der Mittelverwendung sowohl durch das erfahrene ESI Investment-Management-Team in Peking als auch direkt durch ESI an dem chinesischen Projekt.
- Konsequente Prüfung der lokalen Projektgesellschaft durch einen der großen 4 internationalen Wirtschaftsprüfer.
- Quartalsweise Berichterstattung.
- Erfahrene Wirtschaftsprüfer und Steuerberater betreuen das Investment während der ganzen Projekt- und Fondslaufzeit.
- Rechtliche Beratung und Due Diligence in China, Hongkong und Deutschland durch eine renommierte internationale Anwaltskanzlei.



Bildnachweis:

GSJ Beijing International Media Co., Ltd.
Email: info@gsj-media.com



Hinweis:

Dies ist eine Kurzinformation über die Chancen.

Eine Garantie für (Vorab-)Gewinne oder Kapitalrückzahlung besteht nicht.

Für den Beitritt zu der Beteiligungsgesellschaft ist ausschließlich der ausführliche und vollständige Verkaufsprospekt inkl. der Angabe aller Risiken, gemäß ANSVG/ VermVerkProspG i.V. mit der VermVerkProspV maßgeblich, der für das hier angekündigte öffentliche Angebot von Vermögensanlagen vor Beginn des öffentlichen Angebots nach Maßgabe von § 9 VerkProspG veröffentlicht werden wird (§ 12 VerkProspG). Dieser wird über Ihren Berater oder über die **ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen erhältlich sein.**

Überreicht durch:

Stand: November 2010

Initiator:

ESI Euro Sino Invest GmbH
Henkestraße 10, 91054 Erlangen
Tel (09131) 48009-1506 Fax (09131) 48009-1500
E-Mail: info@eurosinoinvest.com